

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	CNPJ do Fundo:	03.683.056/0001-86
Data de Funcionamento:	12/01/2000	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRRCBCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	3.690.695,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJ 32 - BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante: Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100 São Paulo/SP	11 4090-1743
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57.75.5.2/17/0-01	Rua Verbo Divino, 1400, 1º - 4º andar Chacarã Santo Antônio São Paulo-SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-/-		
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51.71.8.5/75/0-00	Av. Nações Unidas 14171 - Vila Gertrudes	11 2110-9000
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais. Na data de 31/12/2022 o Fundo possui aproximadamente R\$ 12 (doze) milhões em aplicações financeiras, recursos investidos em aplicações de renda fixa. Para os exercícios seguintes, a Rio Bravo prevê o uso desses recursos para investimentos no mercado imobiliário, assim como para a manutenção do portfólio já existente do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo registrou em 2022 um lucro contábil de R\$ 68,455 milhões, incluindo o ajuste a valor justo e resultado de caixa. O resultado do período deve-se primordialmente as receitas de locação dos ativos do Fundo. A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia da Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditiva importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

Para o ano de 2023, o Fundo deverá continuar com a estratégia de investimentos que vem sendo adotada para aquisição de novos ativos, desde a 6ª emissão de cotas, concluída em 2017, que é de (i) aumentar a participação em ativos onde o Fundo já é proprietário, para desta forma diminuir a concorrência interna e aumentar a possibilidade de aprovação de investimentos que acreditamos serem necessários para o condomínio; (ii) adquirir prédios inteiros ou percentuais mais relevantes de prédios, de forma que o Fundo tenha maior influência nos condomínios do portfólio; e (iii) aumentar a exposição à cidade de São Paulo, em regiões nobres e performadas, com alto padrão construtivo e inquilinos de primeira linha. A consolidação desta estratégia foi possível uma vez que o Fundo adquiriu maior tamanho e escala, o que possibilitou a Rio Bravo avaliar investimentos maiores e mais estratégicos, consequentemente com retornos mais significativos para o Fundo.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Ed JK Financial Center	307.700.000,00	SIM	17,69%
	Ed Jatoba	22.600.000,00	SIM	5,03%
	Ed Girassol	72.200.000,00	SIM	-2,15%
	Ed Intern do Rio	17.303.000,00	SIM	0,02%
	Ed Candelária	11.500.000,00	SIM	-0,86%
	Ed Parque Cultural Paulista 8, 11, 12, 14 e 15 andar	76.600.000,00	SIM	0,13%
	Ed Parque Santos	77.500.000,00	SIM	-2,15%
	Ed Continental Square	117.700.000,00	SIM	10,21%
	Ed Bravo! Paulista	97.209.000,00	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2022 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a data base foi dezembro de 2021). Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles, considerou-se a locação hipotética com a renovação dos contratos vigentes (75% de chance de renovação) com prazo de duração de 5 anos. A taxa de desconto real aplicada variou entre 7,5% a 8,75% a.a. (7,5% a 8,75% a.a. em 2021) e a taxa de capitalização aplicada de 7,75% a.a. (7,75% a.a. em 2021), na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação, exceto nos períodos de vacância.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5030907-46.2021.4.03.6100	8ª Vara Cível Federal	Sem sentença	27/10/2021	200.000,00	Fundo; outra parte	possível

Principais fatos

REN.035678-0 (2021/SP) - FII Renda Corporativa - Fiscal e Previdenciário: IRPJ (Mandado de Segurança) - 5030907-46.2021.4.03.6100 - Com sentença - Valor atual envolvido de R\$ 21.608,03 de perspectiva possível - RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA; FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA vs. DELEGADO DA DELEGACIA DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL EM SÃO PAULO; UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL - Trata-se de mandado de segurança com vistas ao reconhecimento do direito líquido e certo de não se sujeitar ao recolhimento do Imposto de Renda sobre o ganho de capital auferido pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA - FII com a venda de quotas de FII Investido, reconhecendo-se a inaplicabilidade do art. 18, da Lei nº 8668/93, e da Solução de Consulta COSIT nº 181/2014.16/05/2022 Decisão: "Notifique-se a autoridade impetrada para que se manifeste, em 5 (cinco) dias, sobre o depósito judicial realizado pela impetrante e, reconhecida a regularidade e suficiência, deverá adotar as providências necessárias para suspender, administrativamente, a exigibilidade do respectivo tributo". Em 19.11.2021 decisão proferida para a secretaria certificar as custas, para nos manifestar sobre as prevenções apontadas e a intimação do MPF. Em 26.11.2021 petição protocolada em resposta a

	determinação para comprovar a representação do fundo na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF requereu o regular prosseguimento do feito, aguardando julgamento.	Proferida sentença que julgou improcedente o pedido do Mandado de Segurança, no qual a Rio Bravo figura na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF, manifestou-se, ciente da sentença improcedente. Em 22.02.2022, apresentamos recurso de apelação, em face da sentença registrada sob o ID nº 239929053, que denegou a segurança pleiteada. Em 09.05.2022, apresentamos contrarrazões pela PGFN. Em 12.05.2022, renetidos os autos em grau e recurso para o Tribunal. Em 13.05.2022, manifestação do MPF requerendo o regular prosseguimento do feito. Em 16.05.2022, autos conclusos para julgamento. Em 06.12.2022, autos permanecem na conclusão, aguardando julgamento.	Proferida sentença que julgou improcedente o pedido do Mandado de Segurança, no qual a Rio Bravo figura na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF, manifestou-se, ciente da sentença improcedente. Em 22.02.2022, apresentamos recurso de apelação, em face da sentença registrada sob o ID nº 239929053, que denegou a segurança pleiteada. Em 09.05.2022, apresentamos contrarrazões pela PGFN. Em 12.05.2022, renetidos os autos em grau e recurso para o Tribunal. Em 13.05.2022, manifestação do MPF requerendo o regular prosseguimento do feito. Em 16.05.2022, autos conclusos para julgamento. Em 06.12.2022, autos permanecem na conclusão, aguardando julgamento.	Proferida sentença que julgou improcedente o pedido do Mandado de Segurança, no qual a Rio Bravo figura na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF, manifestou-se, ciente da sentença improcedente. Em 22.02.2022, apresentamos recurso de apelação, em face da sentença registrada sob o ID nº 239929053, que denegou a segurança pleiteada. Em 09.05.2022, apresentamos contrarrazões pela PGFN. Em 12.05.2022, renetidos os autos em grau e recurso para o Tribunal. Em 13.05.2022, manifestação do MPF requerendo o regular prosseguimento do feito. Em 16.05.2022, autos conclusos para julgamento. Em 06.12.2022, autos permanecem na conclusão, aguardando julgamento.	Proferida sentença que julgou improcedente o pedido do Mandado de Segurança, no qual a Rio Bravo figura na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF, manifestou-se, ciente da sentença improcedente. Em 22.02.2022, apresentamos recurso de apelação, em face da sentença registrada sob o ID nº 239929053, que denegou a segurança pleiteada. Em 09.05.2022, apresentamos contrarrazões pela PGFN. Em 12.05.2022, renetidos os autos em grau e recurso para o Tribunal. Em 13.05.2022, manifestação do MPF requerendo o regular prosseguimento do feito. Em 16.05.2022, autos conclusos para julgamento. Em 06.12.2022, autos permanecem na conclusão, aguardando julgamento.	Proferida sentença que julgou improcedente o pedido do Mandado de Segurança, no qual a Rio Bravo figura na qualidade de administradora (interposto recurso de apelação julgando improcedente os pedidos que constam na inicial. O MPF, manifestou-se, ciente da sentença improcedente. Em 22.02.2022, apresentamos recurso de apelação, em face da sentença registrada sob o ID nº 239929053, que denegou a segurança pleiteada. Em 09.05.2022, apresentamos contrarrazões pela PGFN. Em 12.05.2022, renetidos os autos em grau e recurso para o Tribunal. Em 13.05.2022, manifestação do MPF requerendo o regular prosseguimento do feito. Em 16.05.2022, autos conclusos para julgamento. Em 06.12.2022, autos permanecem na conclusão, aguardando julgamento.
	Análise do impacto em caso de perda do processo					
	Valor Contingenciado					
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
	Não possui informação apresentada.					
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
	Não possui informação apresentada.					
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B CJ 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br					
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaoofii@riobravo.com.br e FII Renda Corporativa@riobravo.com.br					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	Os cotistas do Fundo poderão participar de Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Os votos poderão ser encaminhados para a Rio Bravo, mediante modelo de voto por escrito disponibilizado quando da realização da assembleia.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. O valor de mercado será calculado com base na média dos preços de fechamento da cota do Fundo na BM&FBovespa no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, pagos no dia 15 de cada mês e reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, com base em 1º de setembro de 2009 (“Taxa de Administração”).					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	3.358.012,95	0,44%	0,72%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	57		
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378854		
	E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Administração de empresas		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		

Rio Bravo Investimentos	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	30.585,00	3.323.061,00	90,04%	54,10%	35,94%
Acima de 5% até 10%	1,00	367.634,00	9,96%	0,00%	9,96%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---